ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

ILN

Question écrite n° 95228

Texte de la question

Mme Jacqueline Fraysse attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur les augmentations de loyer pratiquées dans les immeubles dits « à loyers normaux » (ILN). Les loyers des immeubles ILN ne sont pas plafonnés, sinon au moment de la signature du bail, et peuvent à ce titre s'apparenter aux logements du parc privé. Mais si l'augmentation du loyer dans ces derniers est limitée par l'indice de référence des loyers (+ 1,10 % sur un an au troisième trimestre 2010), celle des immeubles ILN est régie par l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation, qui stipule que les augmentations de loyer applicables aux logements sociaux « ne devront pas entraîner, d'un semestre par rapport au semestre précédent, une hausse supérieure à 10 % ». Les locataires des immeubles ILN peuvent donc se voir appliquer des hausses de loyer conséquentes, sans commune mesure avec l'augmentation du coût de la vie, et qui ne sont pas plafonnées. Ainsi, à Suresnes, les locataires d'une résidence ILN gérée par la SCI La Sablière ont subi à six mois d'intervalle deux augmentations de loyers correspondant à une hausse cumulée échelonnée entre 8,15 % et 12,35 % selon l'ancienneté des baux. Elle lui demande donc si elle entend faire en sorte que le montant du loyer des immeubles ILN soit plafonné, comme c'est le cas dans les autres logements sociaux, ou que les hausses qui peuvent y être appliquées soient encadrées, comme c'est le cas concernant les logements privés.

Texte de la réponse

Les immeubles à loyers normaux (ILN) relèvent de la catégorie des logements « intermédiaires ». Ils ne peuvent pas faire l'objet d'un conventionnement et aucun plafond de ressources n'est exigé de la part du bénéficiaire. Comme pour tout logement appartenant à un organisme HLM, le loyer est fixé librement par le bailleur à l'intérieur d'une fourchette constituée d'un taux minimal et d'un taux maximal et ce, en application de l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Cet article L. 442-1 prévoit également des dispositions relatives à la fixation des loyers pratiqués : le montant de l'augmentation ne peut entraîner d'un semestre à l'autre une hausse supérieure à 10 %. Conscient des difficultés rencontrées par les locataires du parc social, notamment en matière de loyer et par dérogation à cet article L. 442-1, le Gouvernement a, dans le cadre de la loi n° 210-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011, en application de son article 210, limité pour trois ans la hausse de loyers HLM dont les ILN à l'indice de référence des loyers (IRL). Pour 2011, la révision des loyers pratiqués n'a pu excéder + 1,10 %, sauf cas de remise en ordre des loyers opérée dans le cadre d'une convention d'utilité sociale (CUS), ou en cas de redressement approuvé par la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) ou de réhabilitation de l'immeuble de l'organisme.

Données clés

Auteur : Mme Jacqueline Fraysse
Circonscription : Hauts-de-Seine (4e circonscription) - Gauche démocrate et républicaine
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 95228

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE95228

Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Logement
Ministère attributaire : Logement

Date(s) clée(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 18 octobre 2011
Question publiée le : 7 décembre 2010, page 13282
Réponse publiée le : 25 octobre 2011, page 11381